

Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2019

# GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

**Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1**  
für das Gebiet zwischen Ostsee, Doberaner Straße, Nienhäger Holz sowie dem  
ca. 330 m parallel zur Strandstraße verlaufenden Weg bzw. dessen  
Verlängerung bis zur Ostsee

umfassend einen Teilbereich der Garagenanlage im nordöstlichen  
Geltungsbereich der Ursprungssatzung

## BEGRÜNDUNG

### Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 10.06.2020

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de [www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de)

## Gemeinde Ostseebad Nienhagen

### Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

#### **Begründung**

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung .....	1
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planungsrecht, Planungsgrundlagen.....	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen.....	4
3. Erschließung .....	5
4. Umweltbelange.....	5
5. Sonstiges.....	5

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Das Planungsziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 besteht darin, einen wichtigen Standort für die touristische Infrastruktur zu sichern. Im Bereich des Ferienparks „Seepferdchen“, östlich der Stellplatzanlage an der Kliffstraße, befindet sich eine Garagenanlage, die zum Teil von einem Fahrradverleih sowie von einem Hausmeisterservice bzw. einer Wohnungsverwaltung mit Werkstatt genutzt wird. Die bisherige bauliche Nutzung auf einer Fläche, die zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs innerhalb der Ortsrandbegrünung liegt, ist aus Sicht des Landkreises baurechtswidrig und wird zurückgebaut.

Da die geplante Verlagerung dieser Nutzung aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Garagenkomplex nicht zulässig wäre, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Dadurch können die genannten Dienstleistungen auch weiterhin an dem Standort angeboten werden. Aufgrund der Vielzahl an Ferienwohnungen bzw. Ferienhäusern im Ostseebad Nienhagen ist auch der Hausmeisterservice tourismusnah tätig.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Hier handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Aufwertung der Nutzung in einem bereits vollständig bebauten Gebiet.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich mit einer Größe von rund 216 m<sup>2</sup> im östlichen Randbereich der Ortslage Nienhagen und in einen Teil der Garagenanlage südöstlich des Ferienparks „Seepferdchen“.

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt im Norden durch eine Stellplatzanlage des Ferienparks, im Osten durch Gehölzflächen am Rand der Ortslage sowie im Westen und Süden durch vorhandene Garagen.



Luftbild mit Lage des Plangebietes (Luftbild, © Geo Basis - DE/M-V 2019)

### 1.3 Planungsrecht, Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung, der das Plangebiet als Fläche für den ruhenden Verkehr darstellt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

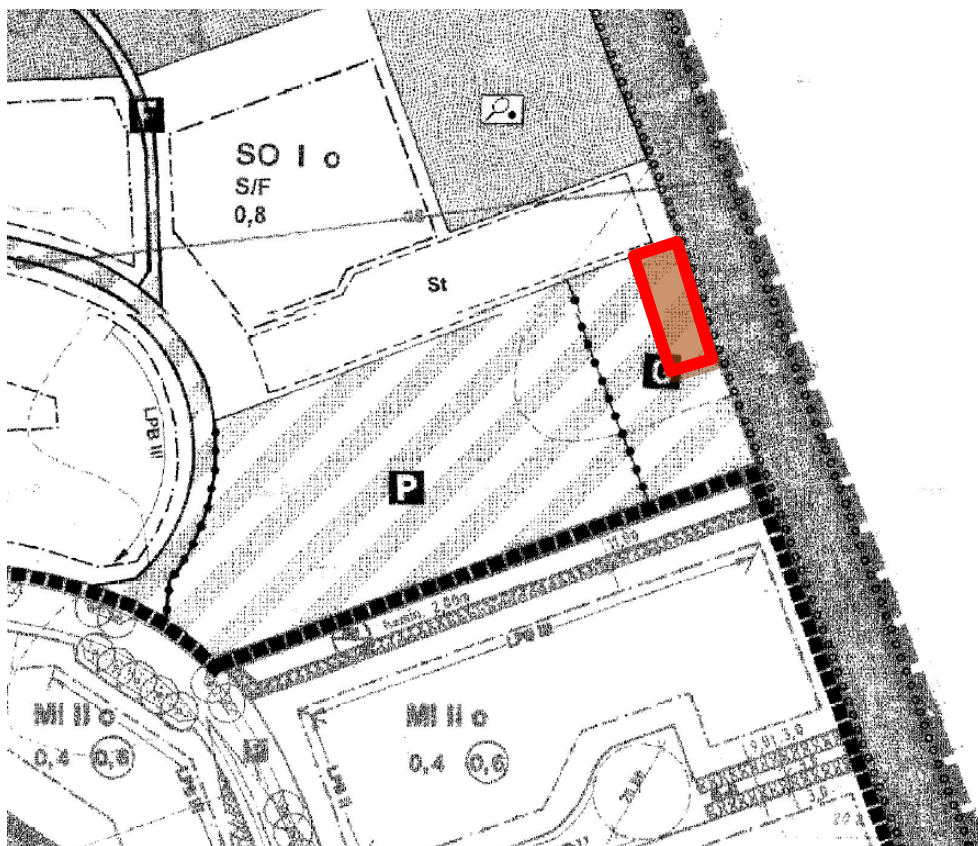
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 2. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt innerhalb einer Fläche, die im Rahmen der 1. Änderung des Planes als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „privater Garagenkomplex“ festgesetzt wurde.



Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist entsprechend der genannten Festsetzung bereits vollständig mit 6 Garagen bebaut. Diese wurden mit einer Dachkonstruktion verbunden. In diesen vorhandenen baulichen Anlagen befinden sich der Fahrradverleih sowie der Hausmeisterservice.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bezieht sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung. Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „touristische Infrastruktur“ verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, den Standort des einheimischen Betriebs planungsrechtlich zu sichern. Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „touristische Infrastruktur“ dient der Unterbringung von Betrieben oder Einrichtungen, die überwiegend touristische Dienstleistungen erbringen. Zulässig sind Einrichtungen zum Verleih von Fahrrädern und zur Erbringung von Dienstleitun-

gen für Immobilien, wie Hausmeisterservice oder Immobilienverwaltung. Ebenfalls zulässig sind den zulässigen Nutzungen zugeordnete Werkstätten. Damit soll auch sichergestellt werden, dass an dem Standort kein allgemeines Gewerbe angesiedelt wird. Die kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes dient vorrangig der Erweiterung und Sicherung der touristischen Funktion in dem betroffenen Bereich der Ortslage.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 216 m<sup>2</sup> wird die bauliche Entwicklung auf den Bestand beschränkt. Gleiches gilt für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 3,6 m.

Auch die örtlichen Bauvorschriften, die in der Ursprungsplanung gemäß § 86 LBauO M-V festgesetzt wurden, entfallen, da sie nicht auf die bauliche Situation mit den vorhandenen Garagenbauten angewendet werden können.

### **3. Erschließung**

Das Grundstück ist mit der vorhandenen Einrichtung bereits voll erschlossen. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die technische Ver- und Entsorgung. Entsprechende Vereinbarungen zum Überfahren und über Leitungsrechte bestehen mit dem Eigentümer der vorgelagerten Stellplatzfläche.

### **4. Umweltbelange**

Umweltbelange sind durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht betroffen. Bauliche Erweiterungen im Bereich der östlich gelegenen Ortsrandbegrünung außerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung, werden in Abstimmung mit dem Landkreis zurückgebaut.

### **5. Sonstiges**

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 i.d.F. der 6. Änderung, die nicht von der 7. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

Ostseebad Nienhagen, den .....

Der Bürgermeister